

OBEC JENIŠOV

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU  
**JENIŠOV**

**ZMĚNA 1/2005**

Jenišov – 7.etapa

**ČISTOPIS**

# SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Schvalujující orgán : Obecní zastupitelstvo obce Jenišov

Změna č. 1/2005 UPNSU Jenišov byla schválena  
usnesením č. 8/2006 ze dne 22.8.2006

Pořizovatel : Obecní úřad Jenišov

razítka :

Ivan Truksa  
starosta obce

podpis :



Projektant : Ing.arch. Jaroslav Jelínek  
autorizovaný architekt

razítka :

Na vyhlídce 53  
360 01 Karlovy Vary

podpis :



## Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování :

Referát regionálního rozvoje Krajského úřadu Karlovarského kraje

datum : 24.7.2006

číslo jednací : 1453/RR/06

**Pořizovatel :****Obec Jenišov**Obecní úřad Jenišov  
362 11 JENIŠOV 88**Zpracovatel :**autorizovaný architekt  
**Ing.arch. Jaroslav Jelínek**  
Na vyhlídce 53  
360 01 Karlovy VaryIČO : 6637 4944  
č.autorizace ČKA : 02 509  
telefon : 353 226 038  
e-mail : arch.jelinek@seznam.cz**Obsah :****Grafická část**

Plán funkčního využití území	1 : 5 000
Technické vybavení odkanalizování	1 : 5 000
Systém ekologické stability	1 : 5 000
Vyhodnocení ztrát ZPF a LPF	1 : 5 000

**Textová část**

- A. Základní údaje
- B. Popis změny
- C. Závazná část
- D. Hodnocení a doporučení zpracovatele

**Datum zpracování :**

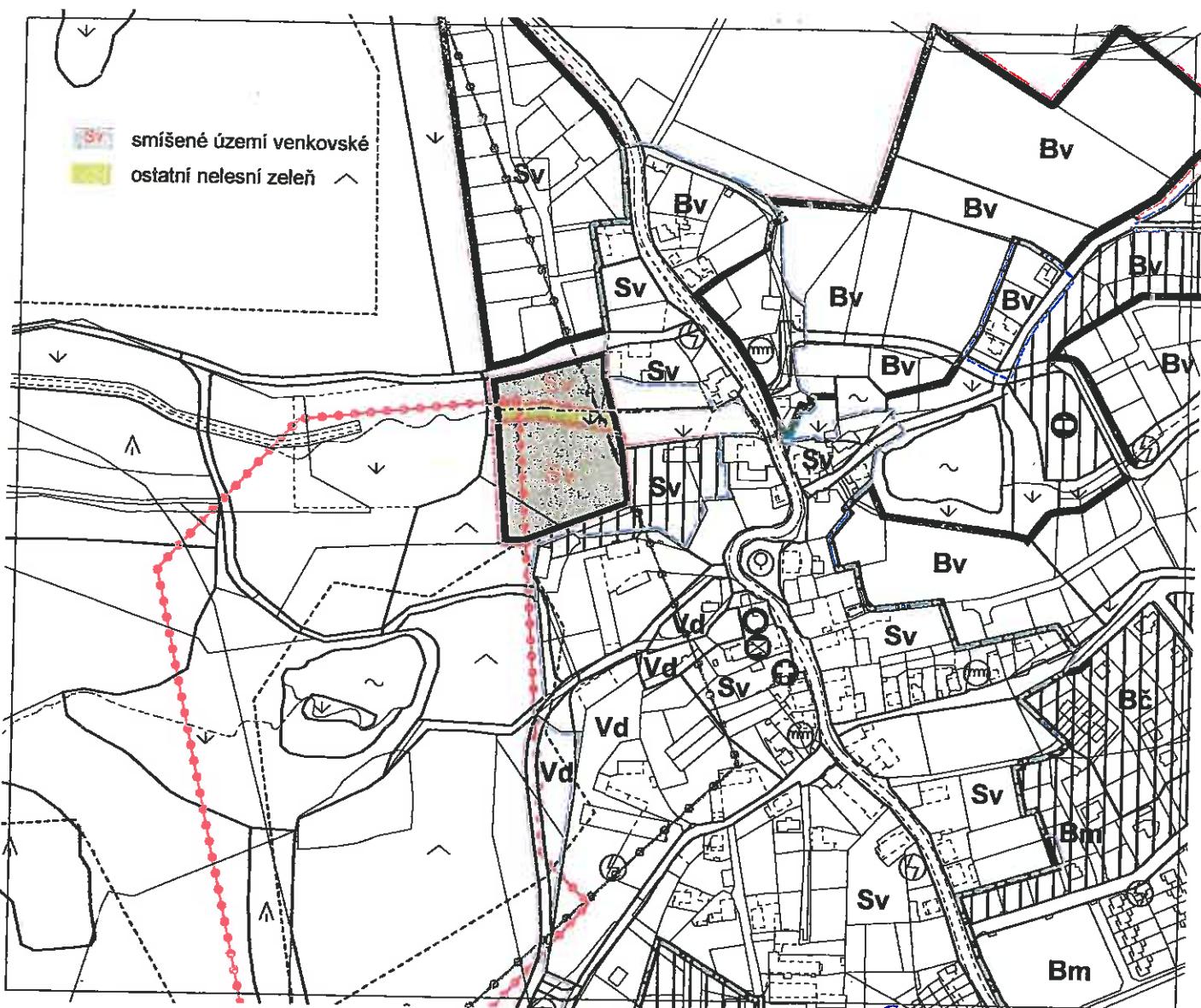
říjen 2006

# ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU JENIŠOV

## 1/2005 – 7. etapa - rozšíření ploch smíšeného venkovského území

Změna výkresu č.1 - Plán funkčního využití území

1 : 5 000

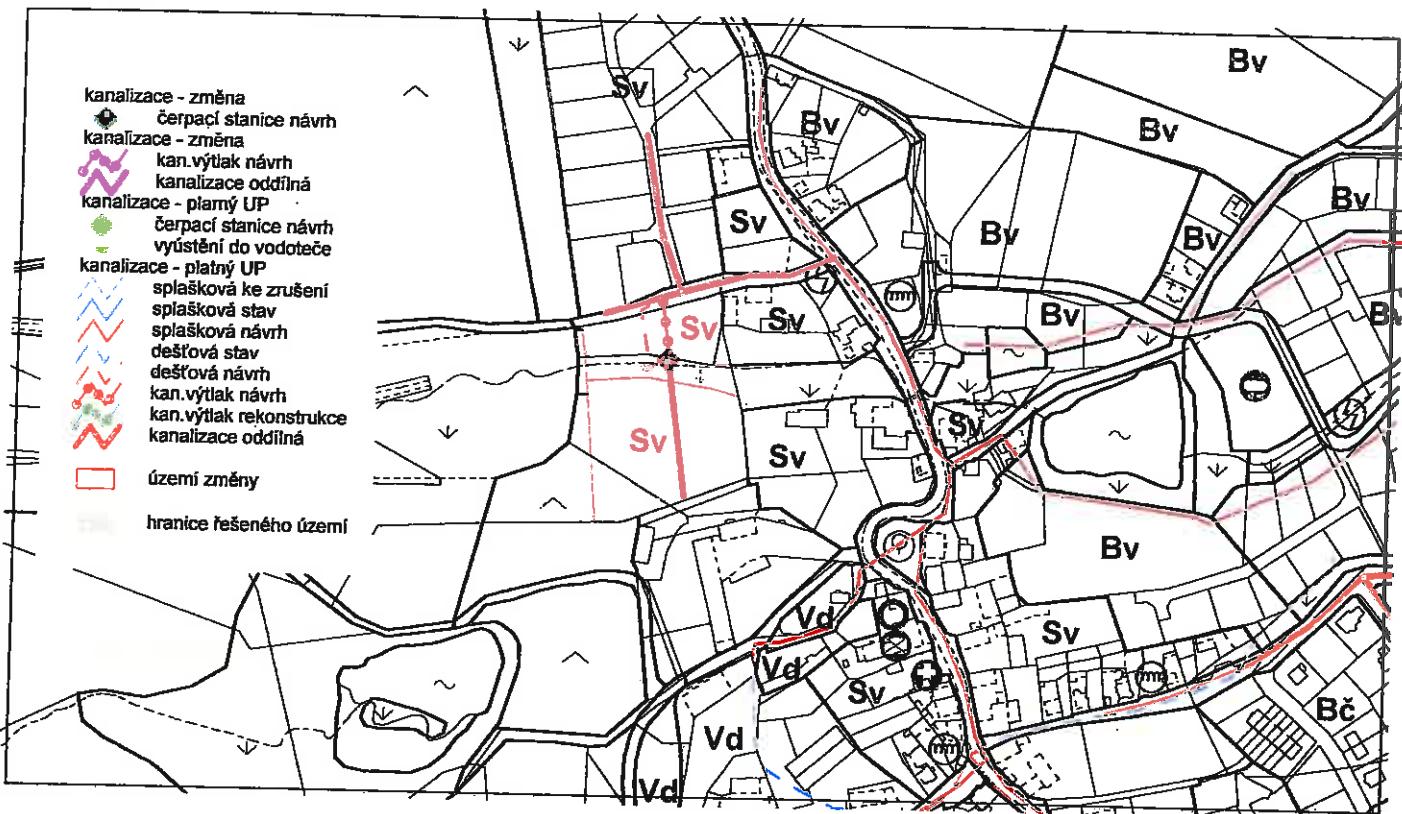


### ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA

- změna zemědělsky využívaných ploch na smíšené území venkovské
- dotčené části ÚPNSÚ :
- a) grafická část - Plán funkčního využití území
  - Technické vybavení - odkanalizování
  - Technické vybavení - zásobování el.energií
  - Technické vybavení - zásobování plynem
  - Systém ekologické stability
  - Vyhodnocení ztrát ZPF a LPF
- b) průvodní zpráva

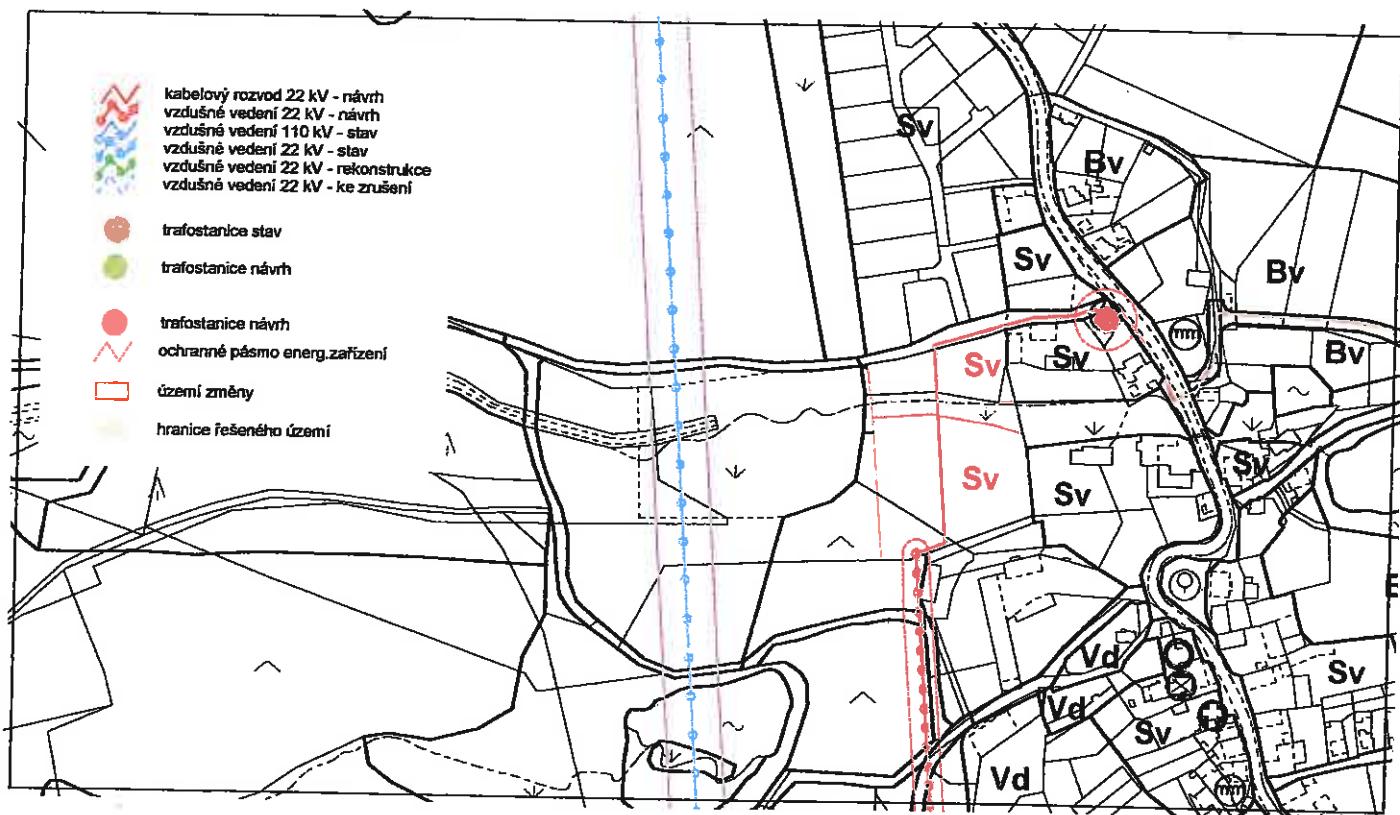
## Změna výkresu č. 5 - Technické vybavení - odkanalizování

M 1 : 5 000



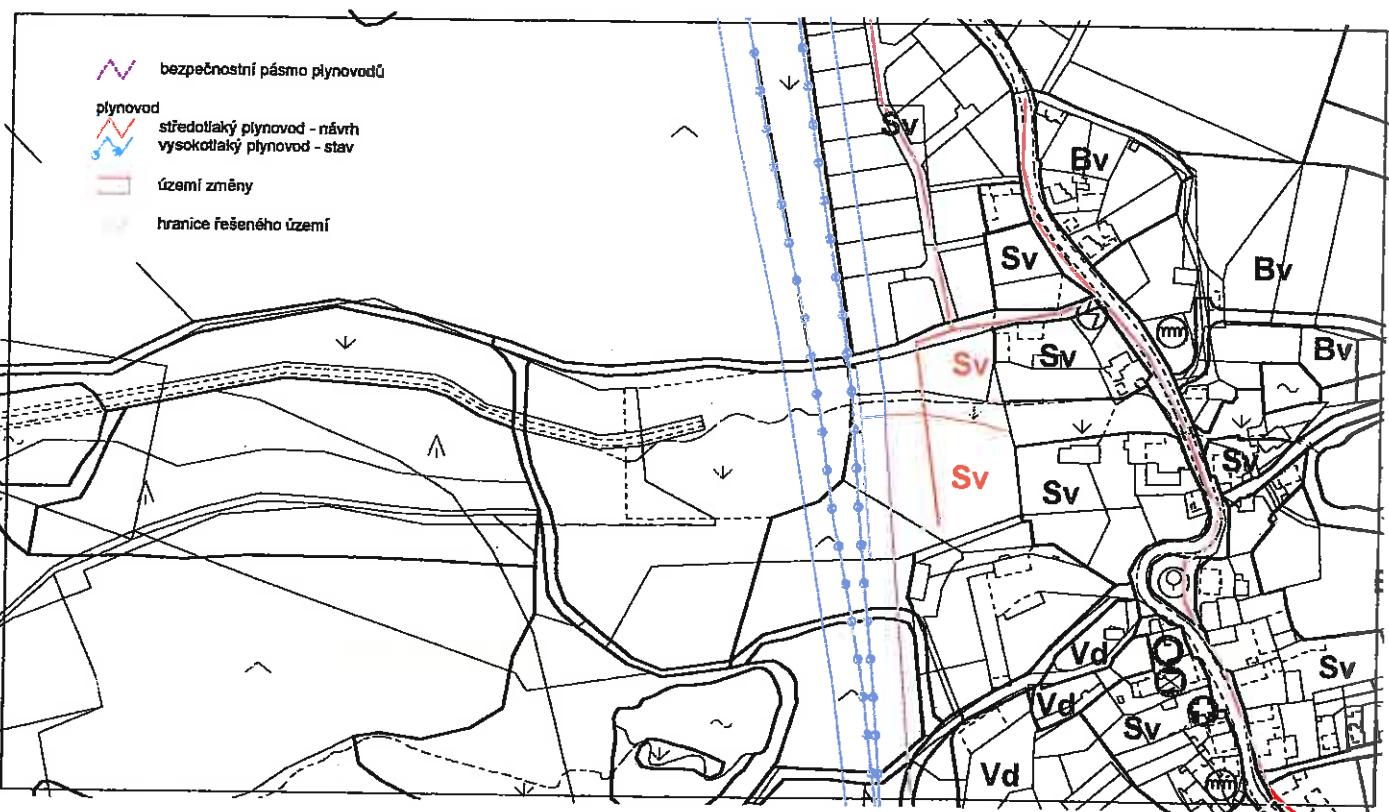
## Změna výkresu č. 6 - Technické vybavení - zásobování el.energií

M 1 : 5 000



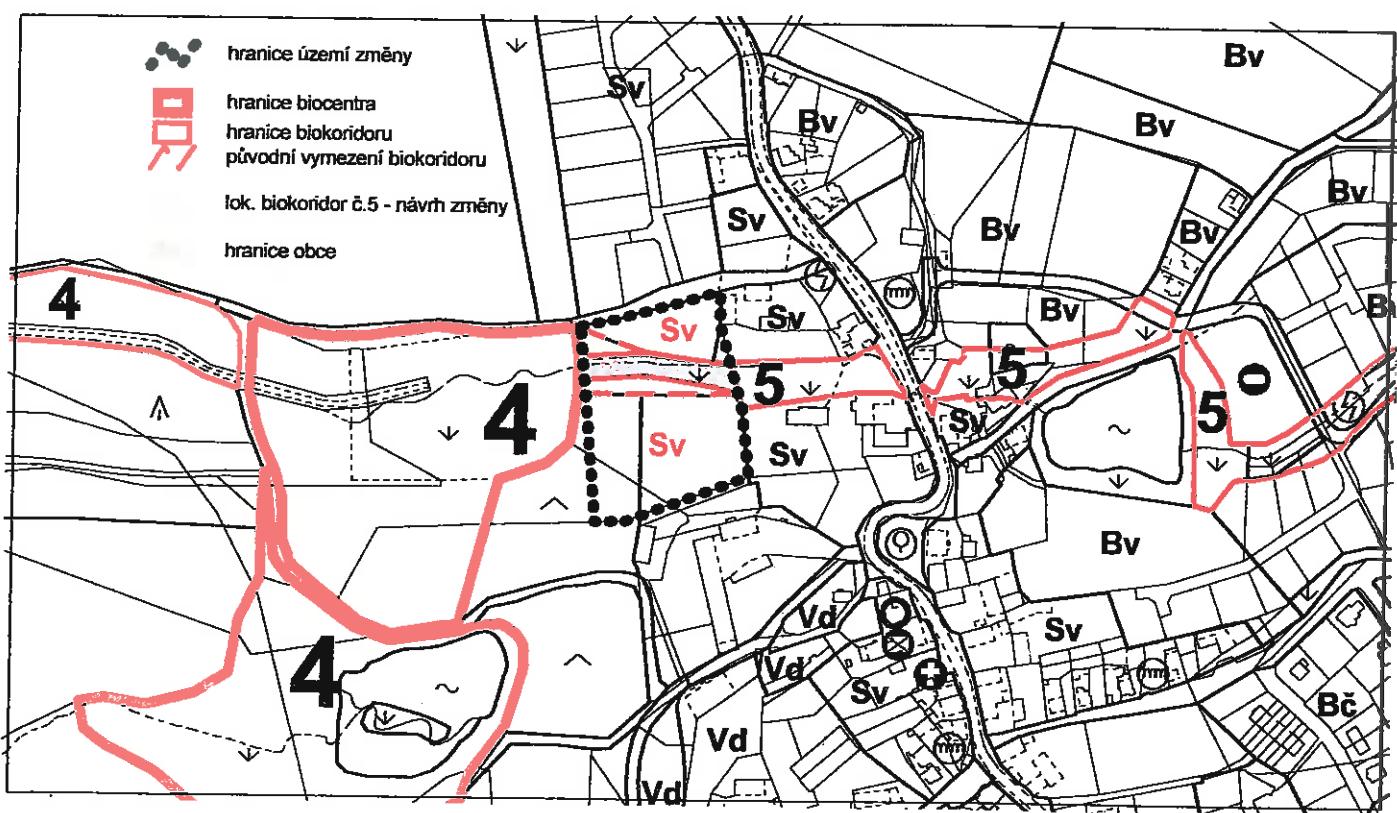
## Změna výkresu č. 7 - Technické vybavení - zásobování plynem

M 1 : 5 000



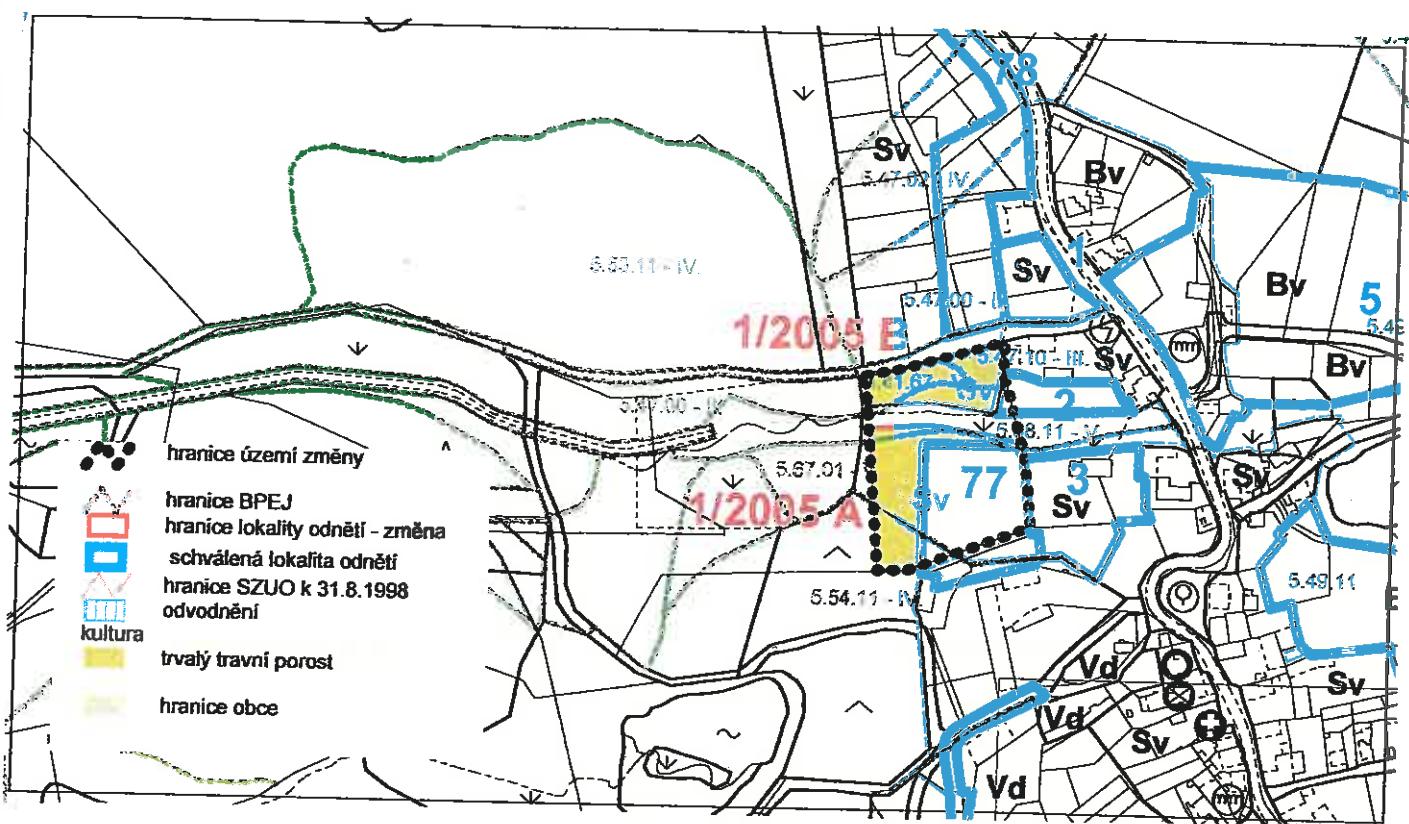
## Změna výkresu č. 9 - Systém ekologické stability

M 1 : 5 000



## Změna výkresu č.11 - Vyhodnocení ztrát ZPF a LPF

M 1 : 5 000



## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1. Důvody pro pořízení změny

Obecní zastupitelstvo Jenišova zjistilo, že platným územním plánem navržené funkční využití v lokalitě 7. etapy výstavby rodinných domů neumožňuje soukromým vlastníkem připravovanou výstavbu. Plochy extenzivně využívané zemědělské půdy navazující na současně zastavěné území obce by bylo možno změnit na zastavitelné smíšené území venkovské (Sv) umožňující výstavbu rodinných domů.

Zastupitelstvo obce se proto rozhodlo zpracováním a následným projednáním změny prověřit zda a za jakých podmínek lze změnu funkčního využití akceptovat.

Návrh zadání změny č. 1/2005 bylo ve dnech 12.7.2005 až 12.8.2005 veřejně projednáno dle požadavků zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zadání bylo dohodnuto s dotčenými orgány státní správy a schváleno obecním zastupitelstvem dne 22.11.2005. V souladu s § 31 odst. 2 stavebního zákona bylo sloučeno zpracování (a projednání) konceptu a návrhu změny.

Zpracovatelem změny je Ing.arch. Jaroslav Jelínek, autorizovaný architekt, Na Vyhídce 53, 360 01 Karlovy Vary.

### 2. Vymezení řešeného území

Území změny tvoří části pozemkových parcel č.40, 206/2 a 221/1 v k.ú. Jenišov.

Údaje o pozemcích dle KN :

katastr	číslo pozemku	výměra dle KN	kultura	bonita	třída ochr.	výměra ZPF	zábor		vlastník
							m2		
Jenišov	40	2 818	TTP	54167	IV.	1 220	2 700	část	Lafonte s.r.o. Majakovského 29, K.Vary
				54710	IV.	801			
				56811	III.	797			
	206/2	28 324	TTP	54167	IV.	1 922	8 600	část	Lafonte s.r.o. Majakovského 29, K.Vary
				54700	IV.	6 410			
				56701	III.	15 626			
	221/1	2 889	TTP	56811		4 366	1 220	část	Pozemkový fond ČR, Husinecká 11a, Praha
				55411	IV.	3 889			
celkem		34 031				35 031	12 520		

Celková výměra území změny činní 1,25 ha.

### 3. Charakteristika stávajícího stavu dotčeného území

Území změny leží ve střední části Jenišova při vodoteči, která prochází zástavbou ve směru západ – východ. Na severní straně vede polní cesta připojující území změny na silnici III/ 2226 procházející obcí.

Území změny se dotýká pozemků zemědělského půdního fondu – trvalých travních porostů.

Území dotčené změnou leží v ochranném pásmu II.stupně „II B“ přírodních léčivých zdrojů lázeňského města Karlových Varů.

Území dotčené změnou leží z větší části v chráněném ložiskovém území CHLÚ Jenišov I. ložiska kaolínu B3 157300 Jenišov – výsypka.

Územím změny prochází územním plánem navrhovaná trasa kabelového vedení el.energie 22 kV.

Západně od území změny vede trasa vysokotlakého plynovodu. Jeho bezpečnostní pásmo zasahuje do území změny.

Územím změny prochází vodoteč. Územní plán kolem její trasy vede lokální biokoridor č.5.

Platným územním plánem je území změny specifikováno z části jako návrh území drobné výroby a služeb (Vd), plocha ostatní nelesní zeleně a plocha zemědělsky využívané půdy.

## B. POPIS ZMĚNY

### 1. Navrhované funkční uspořádání

Území změny bude nově vymezeno ve dvou oddělených částech jako zastaviteľné smíšené území venkovské (Sv). Podél vodoteče je vymezena v šířce 15 metrů plocha ostatní nelesní zeleně, kterou prochází lokální biokoridor. V území změny se počítá s výstavbou cca 9 rodinných domů.

### 2. Funkční využití území změny

Zastaviteľné polyfunkční „smíšené území venkovské (Sv)“ je, v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou obce O závazných částech územního plánu Jenišova, určeno pro bydlení a zařízení drobné výroby a služeb.

- a) V tomto území je přípustné umísťovat obytné domy, obchodní, administrativní a správní budovy, kulturní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení, zařízení školství, vědy a výzkumu, zařízení maloobchodu a veřejného ubytování a stravování, zařízení drobné výroby a služeb
- b) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat zábavní zařízení, zahradnictví, veřejné čerpací stanice pohonných hmot.

Nezastaviteľné monofunkční plochy zeleně jsou podrobněji rozděleny na parky, ostatní veřejnou zeleň, svahovou a ochrannou zeleň, hřbitovy, ostatní nelesní zeleň.

- a) Plochy zeleně je přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením.

### 3. Dopady na prostorové využití území

Pro výše uvedená zastaviteľná území jsou stanoveny tyto limity prostorového využití území:

#### Sv

maximální procento zastavění pozemku	40 %
koeficient podlažní plochy	0,8
koeficient obestavěného prostoru	-
maximální podlažnost	2

Z hlediska další územně plánovací přípravy bude území změny "rozvojovým územím", ve kterém regulační podmínky pro stavby stanoví stavební úřad podle schválené podrobnější územně plánovací dokumentace (regulačního plánu) nebo územně plánovacího podkladu (urbanistické studie).

### 4. Dopady na vymezení zastaviteľného území

Změnou dojde k rozšíření zastaviteľných ploch o 0,63 ha.

Hranice současně zastavěného území obce a zastaviteľného území obce je graficky vymezena.

### 5. Dopady změny na jednotlivé funkční složky

#### Obyvatelstvo

V území změny v současnosti investoři dle urbanistické studie předpokládají výstavbu 9 rodinných domů. Při průměrné obydenosti cca 2,5 trvalého obyvatele na jeden rodinný dům, je možno počítat s počtem cca 23 trvalých obyvatel.

Tyto hodnoty neovlivní významněji platným územním plánem předpokládané počty trvalého obyvatelstva obce.

#### Bydlení

Změnou dochází k nárůstu ploch určených pro bydlení ve smíšeném území venkovském (Sv) o cca 1,10 ha.

#### Výroba

Změnou dojde k úbytku ploch území drobné výroby a služeb (Vd) o 0,45 ha.

**Zeleň**

Změna územního plánu zmenšuje vymezený rozsah nezastavitelných ploch zeleně o 0,36 ha.

**Plocha zemědělsky využívané půdy**

Změna územního plánu zmenšuje vymezený rozsah nezastavitelných ploch zemědělsky využívané půdy o 0,29 ha.

funkce ploch	výměra
území bydlení městského typu	
území čistého bydlení	
území bydlení venkovského typu	
smíšené území městské	
smíšené území venkovské	1,10
smíšené území rekreace	
území drobné výroby a služeb	-0,45
území průmyslové výroby	
území rekreace	
plochy občanského vybavení	
plochy občanského vybavení s převahou zeleně	
plochy rekreace s převahou zeleně	
zahrádkářské osady	
vodní plochy	
plochy lesů	
plochy zemědělsky využívaného půdního fondu	-0,29
plochy zeleně - parky	
plochy zeleně - ostatní veřejná zeleň	
plochy zeleně - svahová a ochranná zeleň	
plochy zeleně - hřbitovy	
plochy zeleně - ostatní nelesní zeleň	-0,36
dopravní plochy	
parkoviště	
garáže	
komunikace	
plochy železnic	
plochy technického vybavení	
<b>celkem</b>	<b>0,00</b>

**6. Vliv změny na širší vztahy**

Změna nemá dopady na širší vztahy.

**7. Nadřazená územně plánovací dokumentace**

Změna není v rozporu s Územním plánem velkého územního celku Karlovarsko sokolovské aglomerace ani s konceptem Územního plánu velkého územního celku Karlovarského okresu.

**8. Dopady na urbanistickou koncepci**

Navrhovanou změnou dojde k nepodstatné úpravě, která celkovou koncepcí územního plánu neovlivní.

**9. Dopady změny na historické, kulturní, urbanistické a přírodní podmínky obce**

V území změny nejsou evidované nemovité kulturní památky ani archeologická naleziště.

V území změny bude respektována vodoteč. Dokumentace vymezila v její trase dostatečnou výměru nezastavitelné plochy zeleně pro břehovou zeleň.

**10. Dopady na řešení občanského vybavení**

Předpokládaný přírůstek počtu obyvatel neovlivní významněji potřeby občanského vybavení a možnosti jejich uspokojení.

**11. Dopady změny na dopravní řešení**

Změna nemá dopad na dopravní koncepci územního plánu.

Území změny bude napojeno místní komunikací (rekonstrukce z polní cesty je součástí předcházející etapy výstavby rodinných domů změna č. 5/2000) na silnici III/2226.

Kapacity dopravy v klidu budou vyřešeny v území změny, odstavování a garážování na pozemcích rodinných domů.

## 12. Dopady změny na technické vybavení

Změna nemá zásadní dopad na koncepci technického vybavení platného územního plánu.

Územím změny je trasován návrh kabelového vedení 22 kV (změna č. 1/2004). Jeho trasa je přesunuta do obslužné komunikace, která je vedena středem území změny.

Západně od území změny vede trasa vysokotlakého plynovodu. Hranice zastavitelného území je vytyčena 4 metry od trasy plynovodu. Jeho bezpečnostní pásmo zasahuje do území změny, stavby budou umisťovány až za jeho hranicí.

Čistopis změny počítá s výstavbou 9 rodinných domů. Podrobnosti technického vybavení řeší rozpracovaná urbanistická studie (Ing.arch. Petr Martínek).

Zásobování vodou bude zajištěno napojením na vodovodní řad předcházející etapy výstavby (změna č. 5/2000).

Odkanalizování bude v území změny bude řešeno oddílnou kanalizací. Splašková kanalizace bude z nejnižšího bodu při vodoteči čerpána kanalizační čerpací stanicí do splaškového kanalizačního řadu předcházející etapy výstavby. Dešťové vody budou odvedeny povrchově do vodoteče, z komunikací děšťovou kanalizací tamtéž.

Zásobování elektrickou energií bude řešeno napojením na rozvody nízkého (NN) napětí předcházející etapy výstavby.

Území změny bude vytápěno zemním plynem. Zásobování plynem bude řešeno napojením na rozvody střadotlakého plynovodu předcházející etapy výstavby.

Telefonizace území změny počítá s napojením na sekundární telefonní síť předcházející etapy výstavby.

## 13. Dopady na horninové prostředí

Území dotčené změnou leží z větší části v chráněném ložiskovém území CHLÚ Jenišov I. ložiska kaolínu B3 157300 Jenišov I. – výsypka.

Pro dobývání tohoto ložiska podala organizace Sedlecký kaolin, a.s. dne 20.6.2005 žádost na OBU v Sokolově na stanovení dobývacího prostoru Jenišov. Navrhovaná změna do tohoto prostoru nezasahuje. V předmětné části území se nenachází žádné bilancované zásoby. Z toho důvodu byl podánma Ministerstvo životního prostředí ČR návrh na změnu hranic chráněného ložiskového území Jenišov I (zádost Sedleckého kaolínu, a.s., zn.4418/05 ze dne 5.3.2005), který toto území vyjímá ze stávajícího rozsahu platného CHLU.

Území změny se nachází v karlovarské oblasti se zvýšeným výskytem radonu. Následné stupně projektové přípravy stanoví podrobnější podmínky konstrukčního řešení objektů (dostatečné izolování nebo větrání).

## 14. Dopady na územní systém ekologické stability

Územím změny, podél vodoteče, prochází dle platného územního plánu navržený lokální biokoridor č.5.

Také schválené komplexní pozemkové úpravy katastrálního území Jenišov vymezují ve společných zařízeních tento byiokoridor. Není však vymezen konkrétní pozemkovou parcelou. V území změny je navržen v proměnné šířce 13 – 30 metrů.

Čistopis změny upřesňuje polohu biokoridoru podél vodoteče v šířce 15 metrů. Jeho poloha reaguje i na předpokládané vymezení stavebních pozemků rodinných domů (rozpracovaná studie Ing.arch.P.Martinka).

Biokoridor je vymezen jako nezastavitelní funkční plocha ostatní nelesní zeleně. Aby plnila svoji funkci prostoru pro migraci organismů, nemůže být součástí zahrad rodinných domů (nesmí být oplocená).

Funkce systému ekologické stability v území nebudu změnou narušeny.

## 15. Dopady na životní prostředí

Zástavba v území změny nebude zdrojem nepřiměřeného omezování kvality životního prostředí.

Požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek, budou zajištěny dle § 17 odst. 1. písm. a) zákona č.86/2002 Sb., individuálním vytápěním rodinných domů s využitím zemního plynu.

Kapacity dopravy v klidu budou vyřešeny v území změny, odstavování a garážování na pozemcích rodinných domů.

#### **16. Dopady na zábor ZPF a PUPFL**

Změnou dojde k záboru zemědělské půdy. Zábor zemědělské půdy činí 1,10 ha trvalých travních porostů (z toho 0,46 již bylo schváleno v platném územním plánu).

Změnou nedojde k odnětí pozemků určených k plnění funkci lesa.

#### **17. Dopady změny na Integrovaný záchranný systém**

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí bude řešeno v protiradiačních úkrytech budovaných svépomocí (PRÚ-BS).

#### **18. Dopady na veřejně prospěšné stavby**

Změna nemá dopad na vymezení ploch veřejně prospěšných staveb (VPS).

### **C. ZÁVAZNÁ ČÁST**

Pro regulaci stavební činnosti a způsobu využití území změny platí schválené regulativy obsažené v obecně závazné Vyhlášce o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Jenišov.

#### **1. Grafická část**

Změna se promítá v grafické části do výkresů :

Plán funkčního využití území	
Technické vybavení	odkanalizování
Technické vybavení	zásobování el.energií
Technické vybavení	zásobování plynem
Systém ekologické stability	
Vyhodnocení ztrát ZPF a LPF	

### **D. ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ A DOPORUČENÍ ZPRACOVATELE**

Schválení navrhované změny zpracovatel doporučuje.

### **E. ZMĚNY VE VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ ZPF A PUPFL**

Změna č. 1/2005 ovlivňuje vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu (ZPF) platného územního plánu.

Část území změny v rozsahu 0,46 ha je již zahrnuta v lokalitych odnětí č.2 a 77 platného územního plánu, původní funkční využití pro smíšené území venkovské (Sv) a drobnou výrobu a služby (Vd). Jako nové lokality odnětí jsou vymezeny zbývající části zastavitele území změny v rozsahu 0,64 ha (viz.grafická příloha str.6).

Ostatní nelesní zeleň (součást biokoridoru) není ve vyhodnocení zahrnuta.

#### **1. Seznam lokalit**

Pro bilancování změny jsou nově vymezeny lokality :

		funkce	podrobnější specifikace
1/2005 A	Sv	smíšené území	výstavba rodinných domů
1/2005 B	Sv	smíšené území	výstavba rodinných domů

## 2. Charakteristika současného stavu

Lokality odnětí zahrnují pozemky trvalých travních porostů. Leží mimo současně zastavěné území obce stanovené k 31.8.1997. Na tuto hranici ale navazují.

BPEJ dotčených pozemků jsou zařazeny do III., IV. a V.třídy ochrany.

## 3. Zdůvodnění

Zájem o výstavbu rodinných domů v obci Jenišov je trvale vysoký. Vzhledem k aktivitě investorů je většina územním plánem navržených rozvojových ploch bydlení již vybavena technickou infrastrukturou a probíhá zde výstavba rodinných domů. Obec má zájem na dalším růstu počtu trvalých obyvatel, a proto chce nabídnout další vhodné plochy pro bydlení.

Pozemek odnětí navazuje na současně zastavěné území obce. Poloha je výhodná i z hlediska možnosti navázání na blízké předcházející etapou výstavby vabudované technické vybavení – komunikace, voda, kanalizace, plyn.

Z důvodů zpracovávání změny z podnětu majitelů pozemků není možné zpracovat legislativou požadovanou alternativu odnětí.

## 4. Rozsah odnětí

Celkový rozsah odnětí ploch ZPF ve změně je bilancován v tabulce Souhrnného přehledu struktury půdního fondu.

Celková výměra území změny je 1,25 ha.

Výměra lokalit odnětí je 1,10 ha (z toho 0,64 nový zábor).

Celková výměra odnímané zemědělské půdy činí 1,10 ha, (z toho 0,64 ha nový zábor). Z toho je :

1,10 ha (nový zábor 0,64)      trvalých travních porostů

Z celkové výměry ZPF je 1,10 (nový zábor 0,64) ha mimo současně zastavěné území obce (k 31.8.1998).

ZPF v území změny není odvodněn.

## 5. Tabulky

Zábor půd je vyhodnocen v následujících tabulkách :

- a) Souhrnný přehled struktury půdního fondu navrženého k odnětí (již schválené lokality)
- b) Souhrnný přehled struktury půdního fondu navrženého k odnětí (nové lokality)
- c) Bonitace kultur zemědělské půdy (nové lokality)
- d) Údaje katastru nemovitostí (nové lokality)

## Souhrnný přehled struktury půdního fondu navrženého k odnětí – ÚPN SÚ Jenišov – Změna 1/2005 – již schválený zábor v platném ÚPNSÚ (ha)

číslo lokality	funkční využití (původní)	katastrální území	výměra lokality			kultura pozemku	zemědělské půdy celkem	SZÚO	mimo SZUO	II. třída ochrany celkem	SZÚO	mimo SZUO	odvodnění celkem nezem.půda
			celkem	SZÚO	mimo SZUO								
2	Sv (Sv)	Jenišov	0,01			0,01 TTP	0,01				0,01		
77	Sv (Vd)	Jenišov	0,45			0,45 TTP	0,45				0,45		
<b>celkem změna</b>			<b>0,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,46</b>			<b>0,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,46</b>			<b>0,00</b>

## Souhrnný přehled struktury půdního fondu navrženého k odnětí – ÚPN SÚ Jenišov – Změna 1/2005 – nový zábor (ha)

číslo lokality	funkční využití	katastrální území	výměra lokality			kultura pozemku	zemědělské půdy celkem	SZÚO	mimo SZUO	II. třída ochrany celkem	SZÚO	mimo SZUO	odvodnění celkem nezem.půda
			celkem	SZÚO	mimo SZUO								
1/2005 A	Sv	Jenišov	0,28			0,28 TTP	0,28				0,28		
1/2005 B	Sv	Jenišov	0,36			0,36 TTP	0,36				0,36		
<b>celkem změna</b>			<b>0,64</b>		<b>0,64</b>			<b>0,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,64</b>			<b>0,00</b>

## Bonitace zemědělské půdy dle části lokality, dle BPEJ a dle tříd přednosti – ÚPN SÚ Jenišov – Změna 1/2005 – nový zábor (ha)

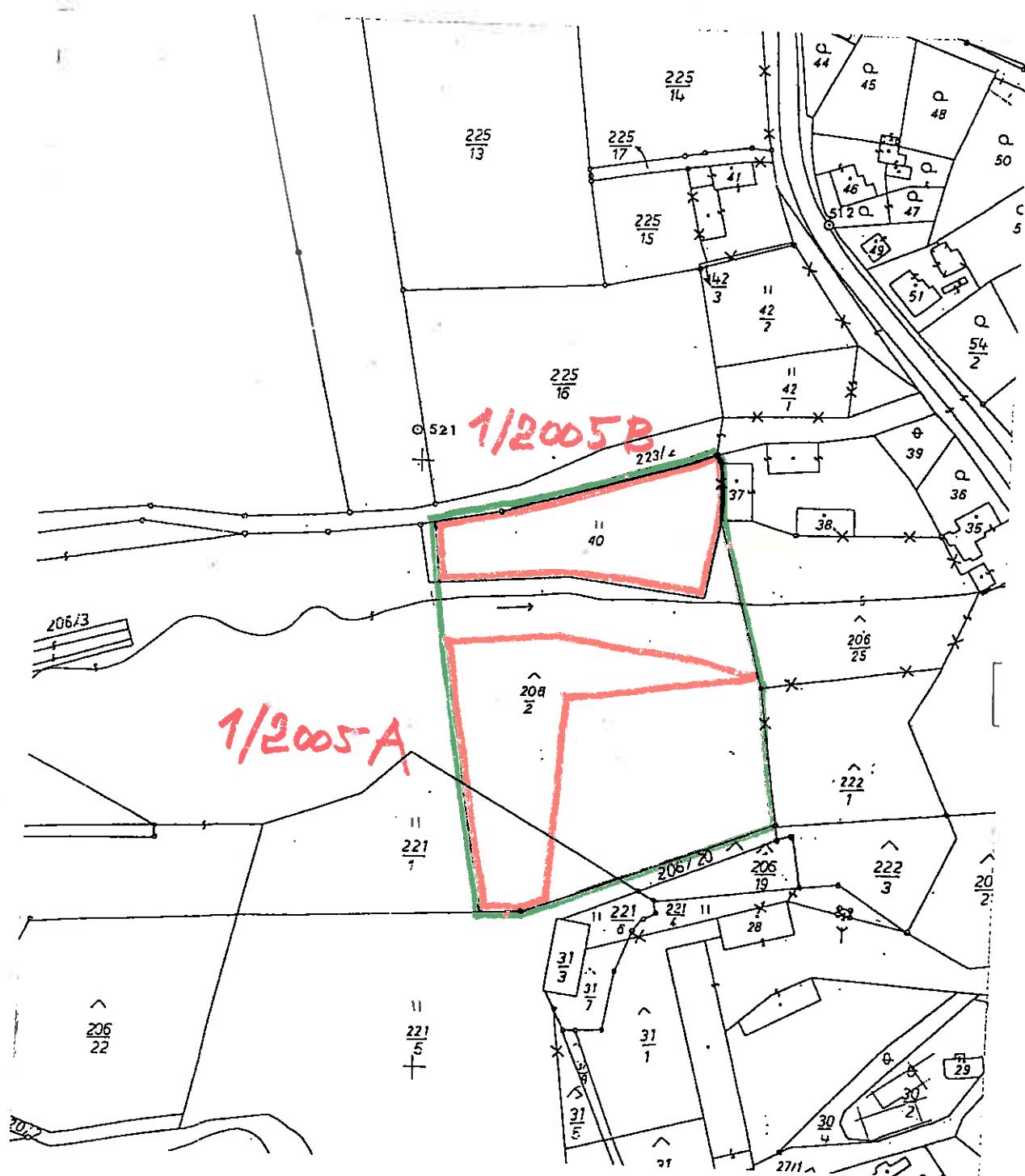
číslo lokality	BPEJ	třída ochrany	orná půd	výměra zemědělské půd			nezem. půdy	celkem lokalita
				trvalý tp.	zahrad	celke		
1/2005 A	54167	V.		0,11				0,11
	54710	III.		0,08				0,08
	56811	V.		0,09				0,09
<b>celke</b>				<b>0,2</b>				<b>0,2</b>
1/2005 B	55411	IV.		0,10				0,10
	56701	V.		0,23				0,23
	56811	V.		0,03				0,03
<b>celke</b>				<b>0,3</b>				<b>0,3</b>
<b>celke</b>				<b>0,6</b>				<b>0,6</b>
	54167	V.		0,11				0,11
	54710	III.		0,08				0,08
	55411	IV.		0,10				0,10
	56701	V.		0,23				0,23
	56811	V.		0,12				0,12
<b>celke</b>				<b>0,6</b>				<b>0,6</b>
		III.		0,08				0,08
		IV.		0,1				0,10
		V.		0,46				0,46
<b>celke</b>				<b>0,6</b>				<b>0,6</b>

Údaje Katastru nemovitostí (m<sup>2</sup>)

katastr	číslo pozemku	výměra dle KN	kultura	bonita	třída ochr.	výměra ZPF	zábor		vlastník
							m2	část	
Jenišov	40	2 818	TTP	54167	IV.	1 220	2 700		Lafonte s.r.o. Majakovského 29, K.Vary
				54710	IV.	801			
				56811	III.	797			
				54700	IV.	1 922	8 600	část	
	2062	28 324	TTP	54167	IV.	6 410			Lafonte s.r.o. Majakovského 29, K.Vary
				56701	III.	15 626			
				56811		4 366			
				55411	IV.	3 889	1 220	část	
<b>celkem</b>		<b>34 031</b>				<b>35 031</b>	<b>12 520</b>		

Výřez pozemkové mapy KN se zákresem území změny

m 1:2000



hranice území změny

nové lokality odnětí ZPF